

<b>Beschlussvorlage</b>	Geschäftsbereich	Stadtentwicklung, Geodaten und Verkehr
	Ressort / Stadtbetrieb	Ressort 101 - Stadtentwicklung und Stadtplanung
	Bearbeiter/in Telefon (0202) Fax (0202) E-Mail	Sylvia Winkler 563 4208 563 8418 sylvia.winkler@stadt.wuppertal.de
	Datum:	10.04.2006
	<b>Drucks.-Nr.:</b>	<b>VO/0369/06</b> öffentlich
Sitzung am	Gremium	Beschlussqualität
<b>10.05.2006</b>	<b>Bezirksvertretung Vohwinkel</b>	<b>Empfehlung/Anhörung</b>
<b>30.05.2006</b>	<b>Ausschuss Bauplanung</b>	<b>Entscheidung</b>
<b>Bauleitplanverfahren Nr. 996 -Wiedener Straße - Bebauungsplan Offenlegungsbeschluss</b>		

### Beschlussvorschlag

1. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 996 –Wiedener Straße - erstreckt sich östlich der Wiedener Straße bis zu einer Tiefe von ca. 70 Metern. Westlich ist der Geltungsbereich von der Wiedener Straße begrenzt. Die nördliche bzw. die südliche Begrenzung bilden die Grundstücke Wiedener Straße Nr. 170 bzw. Nr. 140, wie in der Anlage Nr. 05 näher kenntlich gemacht.
2. Die Auslegung des Entwurfes des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 996 -Wiedener Straße- einschließlich der Begründung und des Umweltberichtes wird gem.§ 3 Abs. 2 BauGB beschlossen.

### Einverständnisse

entfällt, siehe unter „Kosten und Finanzierung“

### Unterschrift

Uebrick

## **Begründung**

Mit Datum vom 04.01.2005 ist der Stadt Wuppertal ein Antrag auf Einleitung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes eingereicht worden. Der zuständige Ausschuss für Bauplanung hat am 12.04.2005 den Aufstellungsbeschluss gefasst. Beabsichtigt wird die Bebauung einer Fläche im nördlichen Bereich des Stadtteiles Vohwinkel an der Stadtgrenze zu Wülfrath-Aprath. Der Vorhabenträger möchte dort auf einem ca. 14.000 qm großen Gelände vor allem Einfamilienhäuser realisieren.

Als erste Reaktion auf den demografischen Wandel werden jedoch bereits auf dem Wohnungsmarkt auch neue Wohnformen nachgefragt. Der Vorhabenträger möchte dieser Nachfrage nachgehen. So ist hier zwar beabsichtigt, das äußere Erscheinungsbild einer zweigeschossig ausgeführten Wohnanlage für Ein- und Zweifamilienhäuser beizubehalten (Z = II; GRZ = 0,4), jedoch sollen in diesen äußeren Baumaßen auch Wohnungen für mehrere Generationen realisiert werden können. Auch alternative Wohnformen, wie Wohngemeinschaften älterer Menschen, die zwar eine eigene Wohnung besitzen und weiterhin selbstbestimmt wohnen möchten, aber innerhalb dieser Gemeinschaften auf gegenseitige Unterstützung rechnen können, sollen angeboten werden. Flankierend zu den angedachten Nutzungen, jedoch untergeordnet in bezug auf die Häufigkeit und Größe, sind auch die den Bedürfnissen der Bewohner des Gebiets dienenden sozialen, kulturellen und gesundheitlichen Anlagen zulässig.

Die Anbindung des geplanten Wohngebietes an das äußere Verkehrsnetz erfolgt über die Wiedener Straße. Vor der aus führt zukünftig eine öffentliche Sammelstraße in das Wohngebiet selbst. Die jeweiligen Wohngrundstücke sollen mittels befahrbarer Privatwege in die Sammelstraße münden. Für die nichtmotorisierten Bewohner des Gebiets kommt es zugute, dass sich in unmittelbarer Nähe der S-Bahn-Haltestelle „Wülfrath-Aprath“ befindet. Damit ist eine günstige ÖPNV-Verbindung sowohl in Richtung Wuppertal-Vohwinkel als auch in Richtung Wülfrath und Essen vorhanden.

Aufgrund des am 18.11.2004 durchgeführten Scopingtermines sowie der nachfolgenden frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs.1 BauGB und der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs.1 BauGB haben sich einige Untersuchungsnotwendigkeiten ergeben, denen in dem bisherigen Verlauf des Verfahrens nachgegangen ist.

Die dem Verfahren zugrunde liegenden Flächen liegen momentan noch eingebettet in der Landschaft. Planungsrechtlich sind sie dem Außenbereich gem. § 35 BauGB zuzuordnen. Aus diesen Gründen war zur Abmilderung der mit dem Vorhaben einhergehenden landschaftsbeeinträchtigenden Einwirkungen die Anfertigung eines landschaftlichen Begleitplanes (LBP) unerlässlich. Die Aussagen des LBP sind zum Teil im Plangebiet selbst umsetzbar, wie zum Beispiel die Anreicherung des an der östlichen Begrenzung des Planes vorhandenen Gehölzstreifen oder die anzulegenden Obstwiesen. Der gesamte Ausgleich der durch das zukünftige Bauvorhaben verursachten Eingriffe in Landschaft und Naturhaushalt kann jedoch im Plangebiet nicht realisiert werden. Zusätzlich zu den genannten Maßnahmen sollen mit Hilfe der Ersatzgelder außerhalb des Plangebietes in Wuppertal-Cronenberg die derzeit durchgeführte Renaturierung des Herichhauser Baches refinanziert werden.

Mit dem Forstamt Mettmann ist vereinbart worden, dass für den im Plangebiet vorhandenen Wald, der der zukünftigen Bebauung weichen muss, in der Nähe der Kläranlage Buchenhofen eine Ersatzaufforstung erfolgen kann.

Aufgrund der Nähe sowohl zu der stadtauswärts führenden, stark befahrenen Wiedener Straße als auch zu der S-Bahnlinie 9 ist zur Feststellung der Lärmbelastung des zukünftigen Wohngebietes ein Schallschutzgutachten angefertigt worden. Demzufolge müssen die der Wiedener Straße zugewandten Schlafzimmerfenster schalldämmend ausgeführt werden.

Im Einzugsbereich der Neubebauung stehen keine öffentlichen Regenwasserkanäle zur Verfügung, sodass es zwingend notwendig ist, das im Plangebiet anfallenden Niederschlagswasser vor Ort versickern zu lassen. Zu diesem Zweck wird im südöstlichen Bereich der geplanten Bebauung eine Versickerungsmulde realisiert, in die sämtliche im Geltungsbereich anfallenden Niederschlagswasser eingeleitet werden.

### **Kosten und Finanzierung**

Im Rahmen des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes werden die wesentlichen Planungs- und die Erschließungskosten vom Vorhabenträger übernommen.

### **Zeitplan**

- |                      |                   |
|----------------------|-------------------|
| 1. Offenlegung       | - 3. Quartal 2006 |
| 2. Satzungsbeschluss | - 4. Quartal 2006 |
| 3. Rechtskraft       | - 4. Quartal 2006 |

### **Anlagen**

- |         |  |
|---------|--|
| Anl. 01 | Ergebnisse der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gem. § 3 Abs.1 und § 4 Abs.1 BauGB |
| Anl. 02 | Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 996 V<br>-Wiedener Straße-                                  |
| Anl. 03 | Vorläufiger Umweltbericht  |
| Anl. 04 | Textliche Festsetzungen zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 996 V<br>-Wiedener Straße-                     |
| Anl. 05 | Entwurf Bebauungsplan (Rechtsplan)   |
| Anl. 06 | Städtebaulicher Entwurf (hinweislich)  |